

MARKTPARTIJEN INVESTEREN IN SENIORENHUISVESTING

Verslag van de ProjectImpuls-bijeenkomst van 9 december 2003

Utrecht, januari 2004

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg

Erik Schellekens

Drie projectontwikkelaars (M. Leeuwrik Nieborg van de Stichting Dorestein, C.W.H. Voorham van Palisium en R. Goossens van Planoform wonen en zorg) presenteerden ieder hun eigen concept van wonen gecombineerd met welzijn, dienstverlening en zorg. De overeenkomsten in het dienstenpakket waren groot, de verschillen zaten vooral in de positie van de ontwikkelaar als zorgmakelaar. Hun ervaringen met het vermarkten van hun aanbod maakten duidelijk welke kansen en bedreigingen zij tegenkomen. In de discussie was men het er snel over eens dat het hier gaat om een rap groeiende groep ouderen die echter moeilijk te "grijpen" is in traditionele marketingtermen. Ouderen die al in het zorgcircuit zijn opgenomen zijn niet snel meer geneigd tot kopen van een woning terwijl de oudere op de kopersmarkt zich niet wil laten aanspreken op de zorg waaraan hij op termijn behoefte zou kunnen hebben. Terwijl het idee achter het gecombineerde aanbod van een geschikte woning met zorg en dienstverleningsarrangementen steeds is om in plaats van noodverhuizers juist meer wensverhuizers aan te spreken. Wat "triggert" is de sociale veiligheid en de (zorg-)zekerheid op termijn als het nodig is. Maar "zorg" zelf is een beladen term die moeilijk over te brengen is in een marketingconcept. Scherp kwam naar voeren dat een heel persoonlijke benadering het beste werkt, omdat voor veel ouderen bij de verkoop van hun eigen woning en de aankoop van een nieuwe woning emotionele zaken een grote rol spelen.

Knelpunten voor het ontwikkelen van combinaties van wonen met zorg- en dienstverlening door commerciële marktpartijen kwamen uitgebreid ter sprake:

- fiscale prikkels ontbreken voor ouderen die eigen vermogen willen inzetten voor het kopen van zekerheid en zorg als aanvulling op de AWBZ. Dit werd als een belangrijke rem gezien voor de ontwikkeling van nieuwe combinaties van wonen en zorg.
- de beschikbaarheid van geschikte (centraal gelegen) locaties is beperkt.
- bestemmingsplannen zijn weinig flexibel. Wonen gecombineerd met zorg of maatschappelijke dienstverlening kan daardoor strijdig zijn met bestaande bestemmingsplannen. Wijziging daarvan veel tijd en dus geld. Nieuwe bestemmingsplannen zouden wonen en maatschappelijke doeleinden (waaronder zorg) gecombineerd mogelijk moeten maken.
- de regelgeving in de zorg is ingewikkeld, maar soms ook tegenstrijdig, bijvoorbeeld als het gaat om brandweereisen. Ook dit zorgt voor veel onduidelijkheid en vertraging.

Ook woningcorporaties hebben in toenemende mate belangstelling voor woonzorgarrangementen voor de middeninkomens. Maar het aanbod is tot nu toe zeer beperkt. Het Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg wil daarom de huidige mogelijkheden en belemmeringen beter in beeld krijgen en voorstellen ontwikkelen voor het verruimen van die fiscale prikkels voor ouderen.

Ideeën zijn al geopperd:

- er zou een algemene regeling moeten komen voor de opbouw van een persoonsgebonden zorgfonds voor de vierde levensfase, als aanvulling op het pensioen en gekoppeld aan de inzet van eigen vermogen voor doeleinden van wonen en zorg.
- er is belangstelling voor specifiek woninggebonden arrangementen binnen het huidige fiscale regime die kunnen bestaan uit nieuwe eigendomsvormen in combinatie met mengvormen tussen publieke en private financiering van zorg- en dienstverlening.

Het Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg is inmiddels in gesprek met een onderzoeksinstituut. In het voorjaar 2004 worden de eerste resultaten van het onderzoek verwacht.